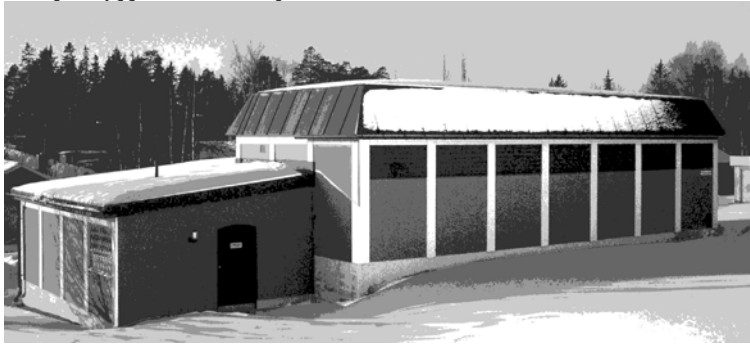
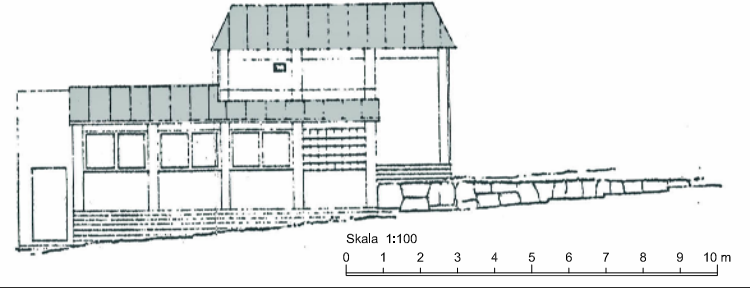




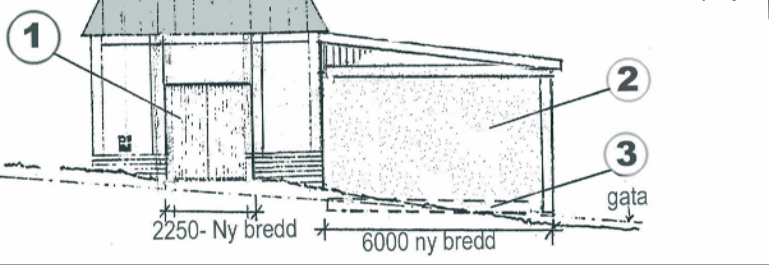
Fasad mot Fritzhemsgatan, Ingen förändring



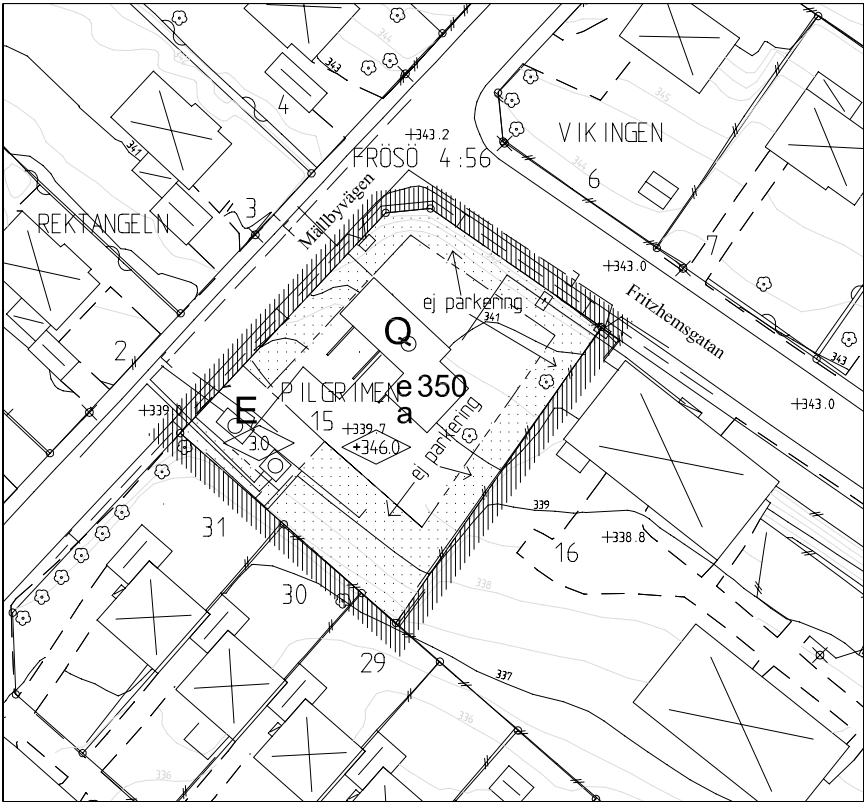
Fasad mot öster ingen förändring



Fasad mot Mällbyvägen

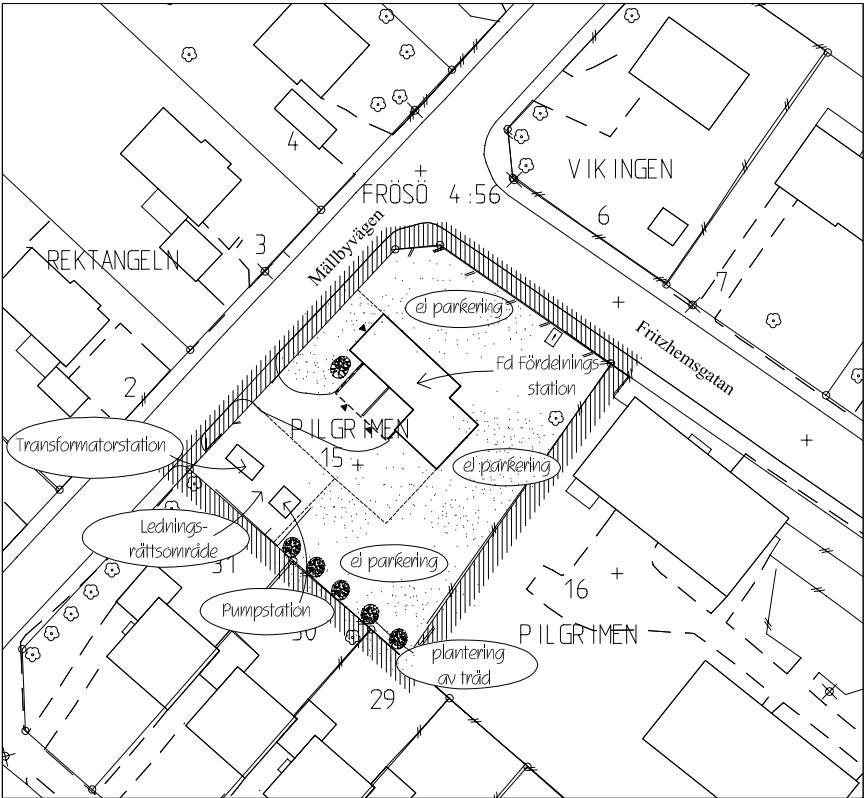


Fasad mot gården



Detaljplanekarta

SKALA 1 : 500



Illustrationskarta

PUNKTBESKRIVNING

- Breddning av befintlig port mot Mällbyvägen. Ersätter gamla porten med likartad utökad bredd med 250 mm och bibehållen höjd.
- Bygga in "betongvingar" och skapa förrådsutrymme. Vingarna förlängs mot gården (sydväst) med 500 mm. Ving mot Mällbyvägen kläds in med ljus puts. Fronten byggs igen med samma typ av puts och med två stycken portar av samma utseende som gavelport. Tak över betongväggen byggs med limträbalk och takplåt.
- Utrymmet mellan vingarna förses med betongplatta.
- Södra trappnedfarten förses med gallergrind för att förhindra obehöriga att halka eller skada sig i den branta trappan.
- Staket mot Fritzhemsgatan för att förhindra obehöriga passage och förhindra olyckor p g a dålig sikt. Stakettyp samma som Bostadsrättsförening (närmaste granne). Lågt med stående spjälor. Samma kulör.
- Kulör på till- och ombyggnad samt nya portar lika som befintlig byggnad.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivningar, illustrationskarta samt fasadritningar. Till förslaget hör under samråds-/underrättseskedet även fastighetsförteckning daterad den 17 februari 2005 och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att medge ändrad användning, för del av Pilgrimen 15, från transformatorstation till förråd och hantverksändamål. Mindre del av Pilgrimen 15 frigörs dock, för framtiden som mark för teknisk verksamhet, (transformatorstation och pumpstation). Samtidigt behandlas bygglovet för åtgärder som är hänförliga på den fd fördelningsstationen mm, se plan- och illustrationskartan.

BAKGRUND - BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN - PLANDATA

Miljö- och samhällsnämnden, 2004-01-28, §2, avslog en ansökan från Jämtkraft AB, om rivning av fd fördelningsstationen på Pilgrimen 15.

Nuvarande ägare har av Jämtkraft AB 2004-05-07 köpt Pilgrimen 15 på Frösön. Vid köpet framgick att plan-ändring måste genomföras pga ändrad användning. Fastigheten har tidigare använts som fördelningsstation.

Jämtkraft har ansökt hos Lantmäterimyndigheten i Östersund om ledningsrättsförrättning.

Jämtlands läns museum yttrade sig i samband med handlingningen av ovan beskriven rivningsansökan. Då påtalades att de centrala delarna av Frösön präglas i hög grad av bostadsbebyggelsen från 1940-, 50- och 60-talet. Miljön som helhet är kulturhistoriskt intressant varvid ett antal byggnader och miljöer ansågs särskilt angelägna att bevaras. Dit hör den relativt bevarade fördelningsstationen. Detta framkom också i den inventering från 1989 som museet gjorde om *bevarandevärd bebyggelse*. Länsmuseum menade att byggnaden därför bör bevaras och att ansträngningar bör göras för att finna en ny funktion för den t ex som lagerlokal eller bostad.

Fördelningsstationen byggdes i slutet av 50-talet då bostadsbebyggelsen tog fart i dessa delar av Frösön. Sedan 1997 är fördelningsstationen tagen ur drift och ersatt med modernare teknik och byggnader.

I planområdets sydvästra hörn ligger el- och fjärrvärmeledningarna med tillhörande transformatorstation och pumpstation i två mindre separata byggnader.

Planområdet ligger i den centrala delen av Frösön vid korsningen Mällbyvägen - Fritzhemsgatan. Området omfattar Pilgrimen 15 som är, från den 7 maj 2004, i privat ägo. Tomtstorleken är ca 0,16 ha.

Översiktsplan för centrala Frösön antagen av kommunfullmäktige den 25 juni 1998 uttrycker i sina rekommendationer att kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer inte får försvinnas. Den fd fördelningsstationen är klassad som *kulturhistorisk byggnad grupp B*.

Detaljplan fastställd den 4 augusti 1965 gäller och där är Pilgrimen 15 utlagd som område för transformatorstation.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Samhällsbyggnad anser inte att behov av en särskild MKB enligt PBL föreligger.

FÖRSLAG

Detaljplaneförslaget innebär att den fd fördelningsstationen får annat användningssätt som förråd, hobbylokal för mindre snickeriverkshuset etc.

För att nyttja byggnaden för detta ändamål erfordras en del ombyggnadsarbeten

- Breddning av befintlig port mot Mällbyvägen. Ersätter gamla porten med likartad utökad bredd med 250 mm och bibehållen höjd.
- Bygga in "betongvingar" och skapa förrådsutrymme. Vingarna förlängs mot gården (sydväst) med 500 mm. Ving mot Mällbyvägen kläds in med ljus puts. Fronten byggs igen med samma typ av puts och med två stycken portar av samma utseende som gavelport. Tak över betongväggen byggs med limträbalk och takplåt.
- Utrymmet mellan vingarna förses med betongplatta.
- Södra trappnedfarten förses med gallergrind för att förhindra obehöriga att halka eller skada sig i den branta trappan.
- Staket mot Fritzhemsgatan för att förhindra obehöriga passage och förhindra olyckor pga dålig sikt. Stakettyp samma som Brf (närmaste granne). Lågt med stående spjälor. Samma kulör.
- Kulör på till- och ombyggnad samt nya portar lika som befintlig byggnad.

Ovanstående åtgärder behandlas i detaljplanen varför bygglov inte behöver sökas.

Geotekniska förhållanden

Byggherren ansvarar för att erforderlig grundundersökning utförs.

Förmlämnningar

Fördelningsstationen har av länsmuseum klassats som en kulturhistorisk byggnad klass B.

GATOR OCH TRAFIK

Tillfarten till planområdet sker som idag från Mällbyvägen och Fritzhemsgatan. Parkeringsbehovet skall lösas på egen tomtmark med endast tillfart från Mällbyvägen. Bilparkering förbjuds den norra sidan mot Fritzhemsgatan och i den sydöstra delen av fastigheten. Kollektivtrafiken trafikeras med linje 9 mot Lövsta och Centrum längs Mällbyvägen i direkt anslutning till planområdet.

MILJÖKONSEKVENSER

Fastigheten har använts som transformatorstation från 1950-talet fram till slutet av 1990-talet. Jämtkraft har genomfört undersökning av miljöfarliga material samt i rapporter avseende PCB och radon. Resultaten finns som bilaga till upprättat köpeavtal mellan Jämtkraft och nya ägaren.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Inom Pilgrimen 15, dess sydvästra del, ligger dels en transformatorstation med tillhörande elledning och dels fjärrvärmeledningarna med tillhörande pumpstation. För båda dessa anläggningar har Jämtkraft ansökt om ledningsrättsförrättning. Fastigheten är ansluten till Östersunds kommun resp Jämtkraft AB, avseende vatten, renhållning, el och värme.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

I samband med detaljplanen behandlas även bygglovet för de ändringar som erfordras för att fördelningsstationen skall kunna användas för tänkt ändamål. Byggnattillstånd skall dock inlämnas minst 3 veckor före byggnadsarbetets påbörjande.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Handlingningen sker med sk enkelt planförfarande. Samråd/underrettelse genomförs under mars 2005. Om samrådet inte föranleder några allvarigare erinringar beräknas planen antas av Miljö- och samhällsnämnden i april 2005.

Planen har fem års genomförandeid.

Fastighetsbildning mm

För fastigheten Pilgrimen 15 har en ledningsrättsförrättning begärts. Denna är till förmån för Jämtkraft som har uppfört transformatorstation och pumpstation) med tillhörande ledningar i fastighetens sydvästra hörn. Ledningsförrättning samt frigörande av fastighetsstillbehör är inlämnad till Lantmäterimyndigheten 2004-05-05.

Fastighetsplan

Gällande tomtindelning fastställd 1963-11-07 föreslås upphävas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Det finns ett upprättat och godkänt köpekontrakt mellan Jämtkraft och de nya ägarna till Pilgrimen 15. Där regleras bl a ledningsrättsförrättningskostnaderna.

Detaljplanen medför inga genomförande- eller utökade underhållskostnader för kommunen.

Planavtal har upprättats mellan Samhällsbyggnad och ägarna till Pilgrimen 15. Särskild planbestämmelse införs som medför att bygglov inte krävs för de åtgärder som erfordras för det nya användningssättet om utförandet överensstämmer med detaljplaneförslaget ritningar och punktbeskrivning.

REVIDERING

Följande revideringar har gjorts:

- Det tilläts ej parkeringsplatser mot Fritzhemsgatan och på större delar av fastighetens östra och södra delar.
- Planbestämmelsen om markanvändningen, hantverk och förråd, kompletteras/preciserats så att den inte skall vara störande för omgivningen
- Fasadritningarna, för inbyggnaden, revideras så att träpanelen ersätts med ljus putsad fasad

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

GRÄNSER

- Planområdets gräns (rastrerad innerkant)
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

- E Teknisk anläggning som transformator och pumphus
- Q Användningen anpassad till bebyggelsens kulturvärden som förråd och hantverk som inte är störande för omgivningen.

UTNYTTJANDEGRAD

e350 Största bruttoarea i kvm ovan mark inklusive souterrängplanet

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken som inte får bebyggas
- ej parkering Parkeringsplats får inte finnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- 3.0 Högsta byggnadshöjd meter
- 3.46.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet inklusive souterrängnivåning
- a Bygglov krävs inte för de åtgärder som redovisas på plankartan om utförandet överensstämmer med vidstående ritningar och punktbeskrivning. Byggnattillstånd skall lämnas i vanlig ordning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Tomtindelning fastställd 1963-11-07 upphävs.

KARTBETECKNINGAR

- Användningsgräns
- Trakgräns
- Fastighetsgräns
- Traknamn
- Kvartersnamn
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Skärmak
- Transformatorbyggnad
- Trappa
- Väg, Kantsten
- Järnvägssträcka
- Häck
- Staket
- Stenmur
- Stodmur
- Slätt
- Strandlinje
- Stallträng
- Bäck
- Dike
- Agostaggräns
- Lövskog, Barrskog
- Lövträd, Barrträd
- Ärre, Ängsmark, Kärr/Mosse
- Belysningsstolpe, Elstolpe
- Källa/Brunn
- Rundspunkt
- Högkurva
- Mark/Gulnhög
- Teleledning
- Elledning
- Fjärrvärmeledning
- Telekabel
- Elkabel
- Optikabel

Tillhör miljö- och samhällsnämndens i Östersund beslut den 27/4.05 § 108 betygs:

Agneta Johansson
Miljö- och samhällsnämndens sekreterare

DETALJPLANEN

Antagen av MSN 27 april 2005
Laga kraft den 24 maj 2005
Aktbeteckning 2380C-P2005/14

ANTAGANDEHANDLING

Planhandlingarna består av:

– Plankarta med planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivningar, fasadritningar, illustrationskarta

– Särskilt uttåtande

Detaljplan för

Ändrad användning av Fördelningsstation till förråd och hobbylokal

Pilgrimen 15. Frösön
Östersunds kommun

Östersund den 4 mars 2005. Reviderad den 4 april 2005

Siv Reuterswärd
Stadsarkitekt

Berth Gillberg
Planingenjör